



MPGSD2017071809430156

GSD

18.07.2017

0156



# Goed wonen in de Drechtsteden

Hoogwaardig wonen en een stevige aantrekkingskracht om te werken en  
verblijven

lees verder ↓



**De regio Drechtsteden bestaat uit zeven onderscheidende kernen, in een compact stedelijk cluster met circa 280.000 inwoners. Binnen het ruimtelijke en economische netwerk van de zuidelijke Randstad vormen we daarmee de derde agglomeratie. Als woongebied profiteren de Drechtsteden van het karakter van maritieme topregio, verbonden door het Drierivierenpunt.**

De regio Drechtsteden is continue in verandering. De Drechtsteden is een maritieme topregio, maar ook een regio waar nog veel kansen te benutten zijn. Eind 2015 is een sociaaleconomische analyse gemaakt waarin de regio langs de meetlat is gelegd op gebieden als werkgelegenheid, bevolkingssamenstelling, onderwijs en woonklimaat. Zowel de uitkomsten van dit onderzoek als de veranderende vraag vanuit wet – en regelgeving hebben ertoe geleid dat er een nieuwe woonvisie ligt voor de periode 2017 – 2030. De woonvisie sluit aan bij de ambities van de Drechtsteden om economisch sterker te worden, het gebied aantrekkelijk te maken en zorg te dragen voor zelfredzaamheid van haar inwoners.

Dit is de Conceptversie 0.2 Woonvisie Drechtsteden 2017-2030. Dit concept is vastgesteld in het Drechtstedenbestuur van 6 juli 2017 en is als zodanig:

- aangeboden aan het college van Gedeputeerde staten van Zuid Holland
- voor zienswijzen aangeboden aan de gemeenteraden van de gemeenten in de Drechtsteden
- voor advies en suggestie aangeboden aan stakeholders rondom wonen in de Drechtsteden



## Proloog

Verhalen van bewoners in de Drechtsteden.

[lees verder](#)

## 1. Goed wonen in de Drechtsteden

De regio Drechtsteden bestaat uit zeven onderscheidende kernen, in een compact stedelijk cluster met circa 280.000 inwoners.

[lees verder](#)

## 2. Het nieuwe wonen

Het streven naar meer en hoger opgeleide inwoners centraal. De ontwikkeling van het 'goud van de Drechtsteden' (de oeverlocaties en de omgeving van station Dordrecht) is daarvoor de sleutel.

[lees verder](#)

## 3. Thuis in de Drechtsteden

We staan stil bij de veranderende opgave in de sociale huursector en het middensegment van de woningmarkt.

[lees verder](#)

## 4. Bijzonder wonen

Het draait om kwaliteit. Zowel in de sociale als in de vrije sector ligt er een opgave om duurzame en levensloopbestendige woningen te realiseren.

[lees verder](#)

## 5. Met groeiambitie samenwerken

Het streven naar meer en hoger opgeleide inwoners centraal. De ontwikkeling van het 'goud van de Drechtsteden'..

[lees verder](#)



## **Hoofdpunten**

lees verder

## **Bronnen**

lees verder





Drechtsteden



# Bewoners over wonen

lees verder ↓



*Samira (40):*

"Vroeger vond ik het hier maar een gat. De huizen en mensen waren in mijn ogen allemaal hetzelfde. Ik wilde zo snel mogelijk weg, naar Rotterdam of Breda. Daar gebeurde tenminste wat. Maar toen kreeg ik verkering en kwam het er niet meer van. We vonden hier allebei een goede baan en een leuke, betaalbare starterswoning. Later verhuisde ik met mijn man en twee kinderen terug naar mijn ouderlijk huis. Dat kwam vrij toen mijn ouders een appartement betrokken, met een schitterend uitzicht op de rivier. Hun oude huis hebben we duurzaam gerenoveerd. We wekken nu zelfs genoeg energie op om onze elektrische auto op te laden. Ik vind het heel gezellig om zo dicht bij mijn ouders te wonen. En we kunnen elkaar helpen als het nodig is. Mijn kinderen groeien in dezelfde buurt op als ik. Dat voelt vertrouwd. **Het is hier rustig en veilig.** Als we behoefte hebben aan reuring, nemen we de waterbus naar Dordt. Daar ben je zo, en er is altijd wel wat te doen. Nee, mij krijg je hier niet meer weg. Ik wil oud worden in de Drechtsteden."

"WE VONDEN HIER ALLEBEI EEN GOEDE BAAN EN  
EEN LEUKE, BETAALBARE STARTERSWONING."



*Elwin (33):*

"Ik heb in Delft gestudeerd. Daar heb ik ook mijn vriendin leren kennen. Na onze studie wilden we graag in Delft blijven, maar het bleek erg lastig om daar met ons budget een leuke woning te vinden. Inmiddels had ik een baan gevonden in de Drechtsteden. Door bedrijfsborrels en tips van collega's leerde ik de binnenstad van Dordrecht kennen. Steeds vaker kwamen we hier ook in het weekend. Lunchen bij Villa Augustus, dansen in het Energiehuis. Verhuizen was een logische volgende stap. We vonden een leuk appartement vlakbij het station. Op loopafstand van de binnenstad, en mijn vriendin was met de trein ook zo op haar werk in Den Haag. We hebben daar met veel plezier gewoond. Het is een heel dynamisch gebied, volop in ontwikkeling en met een sterke aantrekkingskracht op jonge mensen. Zo konden we ons nog een beetje student blijven voelen. **Maar nu we wat ouder worden, is het wel tijd voor iets anders.** Ons appartement staat te koop, en we zijn op zoek naar een woning in de historische binnenstad. We hebben er alle vertrouwen in dat het gaat lukken, want hoewel Dordrecht inmiddels net zo leuk is als Delft, zijn de huizen hier nog steeds heel betaalbaar.



# Goed wonen in de Drechtsteden

De regio Drechtsteden is continue in verandering. De Drechtsteden is een maritieme topregio, maar ook een regio waar nog veel kansen te benutten zijn.

lees verder ↓



Eind 2015 is een sociaaleconomische analyse gemaakt waarin de regio langs de meetlat is gelegd op gebieden als werkgelegenheid, bevolkingssamenstelling, onderwijs en woonklimaat. Zowel de uitkomsten van dit onderzoek als de veranderende vraag vanuit wet – en regelgeving hebben ertoe geleid dat er een nieuwe woonvisie ligt voor de periode 2016 – 2030. De woonvisie sluit aan bij de ambities van de Drechtsteden om economisch sterker te worden, het gebied aantrekkelijk te maken en zorg te dragen voor zelfredzaamheid van haar inwoners.

De regio Drechtsteden bestaat uit zeven onderscheidende kernen, in een compact stedelijk cluster met circa 280.000 inwoners. Binnen het ruimtelijke en economische netwerk van de zuidelijke Randstad vormen we daarmee de derde agglomeratie. Als woongebied profiteren de Drechtsteden van het karakter van maritieme topregio, verbonden door het Drierivierenpunt. Met de schoonheid en kracht van het water, kernen met een eigen identiteit en de nabijheid van natuur van wereldklasse, zijn de woonmilieus in de Drechtsteden onderscheidend en in potentie aantrekkelijk voor een bredere doelgroep dan alleen lokale woningzoekenden. De gunstige ligging, goede bereikbaarheid, de hoge concentratie MKB en de aanwezigheid van een aantal internationale spelers in de maritieme sector, maken de Drechtsteden tot een interessant werkgebied met een goede uitgangspositie voor toekomstige economische ontwikkeling.

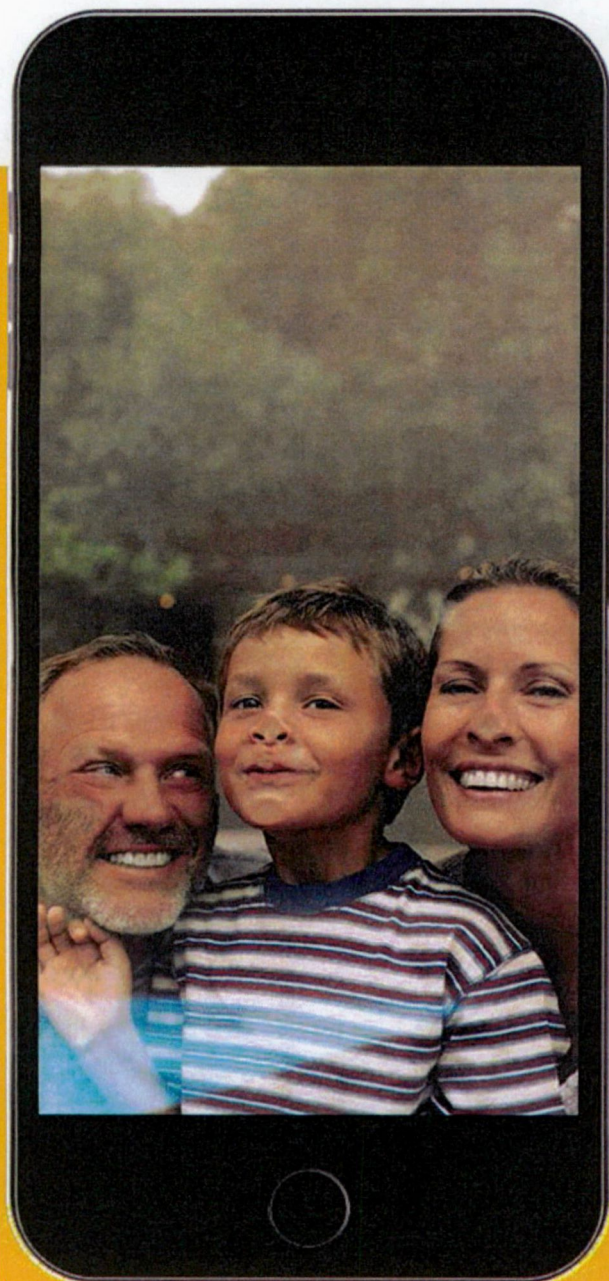
Ondanks deze hoge potentie weten we onze kwaliteiten nog niet altijd voldoende te benutten. De huidige woningvoorraad is technisch verouderd en eenzijdig. De WOZ-waarde van bestaande woningen is laag. Kwalitatief hoogwaardige woningbouwlocaties langs het water of nabij stedelijke voorzieningen komen nog onvoldoende tot ontwikkeling.

Huishoudens met een hoger inkomen, die wel in de Drechtsteden zouden willen wonen, kiezen hierdoor eerder voor andere regio's. Sociaaleconomisch blijven de Drechtsteden achter. De Drechtsteden zouden willen wonen, kiezen hierdoor eerder voor andere regio's. Sociaaleconomisch blijven de Drechtsteden achter. De agglomeratiekracht wordt onvoldoende benut.

**sociaaleconomische achterstand  
inlopen en onze specifieke kwaliteiten  
beter benutten."**

Als regio Drechtsteden willen we onze sociaaleconomische achterstand inlopen en onze specifieke kwaliteiten beter benutten. We hebben een integrale groeistrategie ontwikkeld, waar wonen een belangrijk onderdeel van is. Een schaal- en kwaliteitssprong in het wonen is nodig om de regio in balans te krijgen. De proloog van deze woonvisie illustreert welk eindbeeld we daarbij voor ogen hebben. Doorgroeien naar 300.000+ inwoners is een voorwaarde om de economische en maatschappelijke ambities uit de groeistrategie te kunnen realiseren. Een en ander brengt met zich mee dat we ons woonbeleid gedeeltelijk moeten herzien. We willen goed wonen in de Drechtsteden: met hoogwaardig wonen en een stevige aantrekkingskracht om te werken en verblijven.





1.1 WOONBELEID 2010-2016:

## kwaliteit van het wonen

De afgelopen jaren lag de focus in ons beleid op de kwaliteit van het wonen in de Drechtsteden. Doelstellingen hadden betrekking op het realiseren van aansprekende woonmilieus en bijzondere woningen. Daarnaast was er aandacht voor de toekomstwaarde van bestaande wijken in het algemeen, en de kwaliteit en spreiding van de sociale voorraad in het bijzonder.

In 2015 is bij de herijking van de woonvisie Spetterend Wonen in de Drechtsteden 2010 – 2020 een terugblik gegeven op de periode 2010 – 2015. Wat hierin opvalt is dat door onder andere de crisis de ontwikkeling in oeverlocaties is vertraagd of afgeblazen. De woonmilieus centrum en levendig stedelijk zijn wel goed van de grond gekomen. Er is in deze periode ook veel gebouwd in de sociale sector. Dat terwijl dezelfde evaluatie ook een overschot laat zien in de sociale voorraad van ongeveer 1.100 woningen. Over afname van de voorraad zijn op basis hiervan afspraken gemaakt in de regionale prestatieafspraken lange termijn (PALT) 2016 – 2025.



"Door onder andere de crisis is de ontwikkeling in oeverlocaties vertraagd of afgeblazen."

Economisch herstel zorgde ervoor dat de woningmarkt in 2015 weer in beweging kwam. Inmiddels is duidelijk dat er in de zuidvleugel van de Randstad een forse nieuwbouwopgave ligt, waar wij als regio Drechtsteden graag een bijdrage aan willen leveren. In deze herziene woonvisie verbinden we onze kwalitatieve ambities daarom met een kwantitatieve groeidoelstelling.





## 1.2 WOONBELEID 2017-2030:

### hoogwaardig wonen met een stevige aantrekkingskracht om te werken en te verblijven

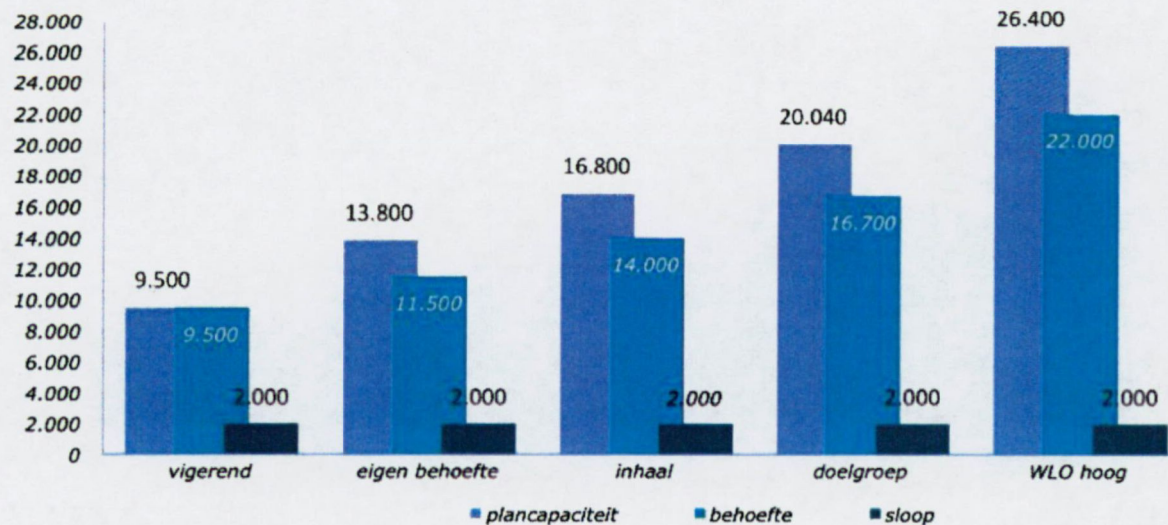
In de periode tot 2030 willen we 25.000 nieuwe woningen bouwen. Met hoogwaardige werkgelegenheid, een aantrekkelijk woningaanbod en goede voorzieningen willen we bestaande inwoners stimuleren om te blijven en nieuwe inwoners verleiden om zich in de Drechtsteden te vestigen. Dit geldt in het bijzonder voor hoger opgeleiden en huishoudens met een hoger inkomen die in onze regio nu nog ondervertegenwoordigd zijn. Goed wonen betekent dus ook: hoogwaardig wonen met een stevige aantrekkingskracht om te werken en verblijven.

Natuurlijke aanwas, extramuralisering van zorg, immigratie en vooral de sterke toename van het aantal eenpersoonshuishoudens leiden in de periode tot 2030 tot een autonome groei van de woningbehoefte met ongeveer 13.800 woningen.



Dit is meer dan de 9.500 woningen die nu geprogrammeerd staan. Mensen worden gemiddeld ouder en blijven langer zelfstandig wonen. Ouderen blijken bovendien veel minder geneigd tot verhuizen dan eerder werd aangenomen. Hierdoor duurt het betrekkelijk lang tot bestaande woningen weer op de markt komen. Door woningen te bouwen, voorkomen we dat inwoners die zich verbonden voelen met de regio naar elders moeten uitwijken en de bevolking van de Drechtsteden krimpt.





Daarnaast willen we ruim 10.000 woningen realiseren die direct of indirect (via doorstroomeffecten) bedoeld zijn voor nieuwe inwoners. De basis voor deze groei ligt in het benutten van de potentie van de (maritieme) industrie en logistiek en daaraan verwante bedrijfstakken, gecombineerd met steviger onderwijs en versterking van de hieraan verbonden zakelijke dienstverlening. Door het creëren van de juiste voorwaarden kunnen in de Drechtsteden 30.000 extra arbeidsplaatsen worden toegevoegd, waarvan 60% op HBO- of academisch niveau. Eén van deze voorwaarden is een aantrekkelijk woningaanbod, in het bijzonder voor de midden- en hogere inkomens. Meer inwoners en een gemiddeld hoger inkomen vergroten vervolgens het draagvlak voor voorzieningen, waardoor de Drechtsteden nóg aantrekkelijker worden om te wonen, te werken en te recreëren.

Een en ander neemt niet weg dat ook minder koopkrachtige huishoudens een thuis moeten kunnen (blijven) vinden in de Drechtsteden. Recent onderzoek naar de woningbehoefte wijst uit, dat de vraag naar sociale huurwoningen licht toeneemt. En om startende HBO-ers en academici aan de regio te kunnen binden, moet er daarnaast voldoende aanbod zijn in het middensegment. Last but not least moet er stevig aandacht besteed worden aan de bestaande voorraad om de kwaliteit op peil te houden en om de duurzaamheid te versterken.

We willen elkaar zekerheid bieden, dat de ambities in deze Woonvisie ook worden gerealiseerd; het vrijblijvende in deze ambities en de realisatie hiervan moet er vanaf. We moeten elkaar hierop durven en kunnen aanspreken. We overwegen hiervoor steviger, elkaar bindende de processen te realiseren. We werken die in het komende jaar verder uit.



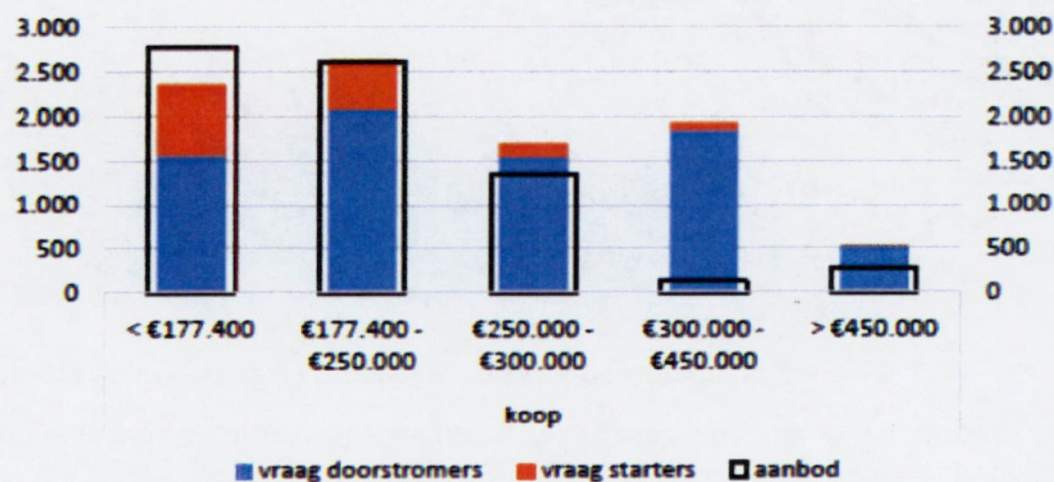
# Het nieuwe wonen

De Drechtsteden kennen al jaren een netto uitstroom van huishoudens met een midden- en hoger inkomen. Een belangrijke oorzaak van dit selectieve vertrek is het te beperkte aanbod van woningen in het hogere segment. Zo bestaat de bevolking van Dordrecht voor 18% uit huishoudens met een hoger inkomen, terwijl slechts een kleine 9% van de woningvoorraad een WOZ-waarde boven €250.000 heeft.

lees verder ↓



Recent onderzoek naar de woningbehoefte laat op regionaal niveau hetzelfde beeld zien: de vraag naar duurdere (koop)woningen is veel groter dan het aanbod. Dit geldt met name voor het segment van €300.000 tot €450.000.





Realisatie van aantrekkelijke woonmilieus, die inspelen op de vraag van binnen en buiten de regio, is een hefboom om de regio sociaaleconomisch verder te ontwikkelen. Toevoegen van woningen in het duurdere segment beperkt de uitstroom van hogere inkomens, is een verleidingsinstrument om een wooncarrière in de Drechtsteden te starten en te behouden en brengt daarmee een keten van verhuisbewegingen op gang. Een groter aandeel hoger opgeleiden en huishoudens met een hoger inkomen in de totale bevolking, vormt ook een stimulans voor economische groei en nog betere voorzieningen.

Duurdere woonmilieus kunnen echter niet op elke locatie worden gecreëerd. In dit segment moet niet alleen de woning, maar ook de woonomgeving onderscheidend zijn. Nieuwbouw in het hogere segment en voor nieuwe doelgroepen programmeren we daarom op locaties met unieke kwaliteiten, die we aanduiden. Zulke locaties zijn te vinden aan de rivieroever en in de directe omgeving van station Dordrecht.





## 2.1 OEVERLOCATIES

Langs de rivieroeveren en rond het Drierivierenpunt liggen grote kansen om de verschillende kernen meer met de rivier en met elkaar te verbinden. Een deel van deze locaties is de afgelopen jaren al ontwikkeld. Dit geldt voor Wilgenbos/Achterakkers en Riedijkshaven in Dordrecht, Westkeetshaven in Zwijndrecht, de Alblasserwerf in Alblasserdam en het Merwehoofd in Papendrecht. Ongeveer 10% van alle nieuwe woningen in de afgelopen 15 jaar is hier gebouwd, deels in combinatie met kantoren, horeca, detailhandel en culturele voorzieningen. Met de realisatie van deze functies is de verblijfskwaliteit van de oevers op de genoemde plekken flink verhoogd [2]. Een aantal andere oeverlocaties is of komt binnenkort in ontwikkeling. Dit geldt onder meer voor Stadswerven in Dordrecht, Noordoevers in Hendrik-Ido-Ambacht/Zwijndrecht, Euryza in Zwijndrecht en Haven-zuid in Alblasserdam. Voor de overige locaties bestaan nog geen concrete plannen.

**"De oeverlocaties worden onderdeel van het bestaande stedelijk netwerk en gaan verbindingen aan met de omringende wijken. "**

Belangrijk is dat op de oeverlocaties niet alleen woningen worden gebouwd, maar dat de kwaliteit van deze locaties integraal wordt versterkt. Dit betekent dat de oevers zoveel mogelijk openbaar toegankelijk blijven, zodat er naast ruimte om te wonen ook ruimte is om te recreëren. De oeverlocaties worden onderdeel van het bestaande stedelijk netwerk en gaan verbindingen aan met de omringende wijken. Dit stelt wijkbewoners in staat om door te stromen naar de nieuwbouw zonder de sociale binding met de wijk te verliezen.

De ontwikkelpotentie van de oeverlocaties wordt in gezamenlijkheid gezien. Daarbij onderzoeken we voor welke doelgroepen elke locatie geschikt is, of wat er voor nodig is om de locatie geschikt te maken. Het gaat hierbij om de doelgroep die nodig is om de basis op orde te krijgen (€250.000-€450.000), maar ook om de doelgroep die op zoek is naar unieke topproducten (boven €500.000 en €1.000.000+). We leggen onze bevindingen vast in een kansenkaart die de basis vormt voor een gezamenlijke ontwikkelstrategie en lokale uitvoering. Voor alle oeverlocaties geldt dat de bereikbaarheid over het water, als verbinding naar centrale voorzieningen, sterk verbeterd zal moeten worden. Dat is een randvoorwaarde voor het realiseren van echte topmilieus.





## 2.2 SPOORZONE

De spoorzone van Dordrecht tussen het station en het historisch centrum leent zich voor het behouden en aantrekken van jongeren en 'young professionals', die georiënteerd zijn op het openbaar vervoer. Als betaalbaar alternatief voor het wonen in de binnenstad kan hier een gemengd centrum-stedelijk woonmilieu worden ontwikkeld. De behoefte aan dit type woonmilieu is nu al groter dan het aanbod.

Op dit moment kennen de Drechtsteden nog een negatief vertreksaldo in de leeftijdsgroep 18-23 jaar. Jaarlijks verlaten zo'n 1.000 jongeren de regio om elders te gaan studeren of werken. We stellen ons concreet tot doel om dit aantal te halveren naar 500 per jaar. Daarnaast willen we het aantal HBO-studenten woonachtig in de Drechtsteden met 20% laten groeien van 5.600 naar 6.700. De ontwikkeling van de spoorzone speelt daar een centrale rol bij. Deze vergroot ook het draagvlak voor het intercitystation als OV-knooppunt en verbetert de bereikbaarheid van de regio als geheel.

**"De spoorzone van Dordrecht leent zich voor het behouden en aantrekken van jongeren en 'young professionals' en voor ouderen"**



### 2.3 EXTERNE VEILIGHEID

De rivieroeveren en het stationsgebied zijn niet de makkelijkste locaties om te ontwikkelen. Door de nabijheid van industriële bedrijven en het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, zijn er belemmeringen op het gebied van externe veiligheid, geluid en vervuiling van bodem, water en lucht. Deze moeten worden weggenomen voordat woningbouw kan plaatsvinden, wat om aangepaste regelgeving en extra investeringen vraagt. Opheffing van deze belemmeringen stelt ons in staat om een concrete bijdrage te leveren aan provinciale- en rijksdoelstellingen voor verdichten binnen bestaand stedelijk gebied, het versterken van OV-knooppunten, het vergroten van de woon- en leefkwaliteit en het aanbieden van centrumstedelijke woonmilieus. Als onderdeel van de groeiagenda blijven wij daarom met de provincie Zuid-Holland in gesprek over een oplossingsstrategie voor deze vraagstukken.



**"Belemmeringen in externe veiligheid, geluid en vervuiling moeten worden weggenomen voor start woningbouw."**





Drechtsteden



# Leuker thuis in de Drechtsteden

De opgave voor de sociale huursector verschilt per deelsegment, en is niet alleen een **uitbreidings-** maar ook een **herverdelingsvraagstuk**. Door verschuivingen in de vraag, is er in de eerste plaats behoefte aan een andere verdeling van het **bestaande woningaanbod** over de verschillende deelsegmenten binnen de sociale huursector.

lees verder ↓



### 3.1 SOCIALE HUUR

Woningen met een huur tot €711 worden beschouwd als sociaal. De huurprijs van deze woningen wordt door de rijksoverheid gereguleerd en de toewijzing is gebonden aan wettelijke regels. Woningen in dit segment zijn primair bestemd voor huishoudens met een inkomen tot ongeveer €35.000. In een beperkt aantal gevallen kan hiervan worden afgeweken, bijvoorbeeld bij grote gezinnen of gehandicapten.

Vanuit het streven naar een evenwichtige bevolkingsopbouw werd de afgelopen jaren, zowel in het regionale woonbeleid als in de prestatieafspraken met woningcorporaties, ingezet op een afname van de te ruim geachte sociale voorraad. In de praktijk zien we de druk op de sociale huursector sinds 2013 echter gestaag toenemen. Een belangrijke oorzaak hiervoor is het aantal woningzoekenden (waaronder vergunninghouders, maar ook eigen urgenten in de gemeenten) dat met voorrang gehuisvest moet worden. Het aantal woningen dat beschikbaar is voor reguliere woningzoekenden neemt hierdoor af [3].

In het woningbehoefteonderzoek is de ontwikkeling van de vraag naar sociale huurwoningen geraamd aan de hand van drie mogelijke economische scenario's. Deze scenario's laten voor de periode tot 2030 een licht toenemende behoefte aan sociale huurwoningen zien, variërend van 300 tot 1.150 woningen.

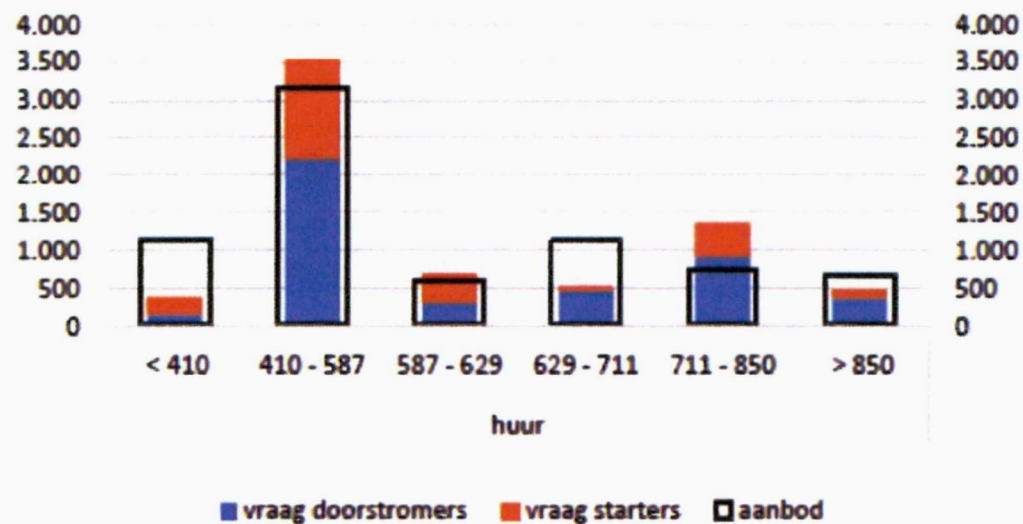
Het betreft echter een totaalbeeld dat zich niet in alle deelsegmenten van de sociale huursector in gelijke mate manifesteert. De opgave voor de sociale huursector verschilt per deelsegment, en is niet alleen een uitbreidings- maar ook een herverdelingsvraagstuk. Door verschuivingen in de vraag, is er in de eerste plaats behoefte aan een andere verdeling van het bestaande woningaanbod over de verschillende deelsegmenten binnen de sociale huursector.

Aanvullend daarop kan de sociale voorraad door nieuwbouw beperkt worden uitgebreid. Hierdoor vindt ook in dit deel van de voorraad kwaliteitsverbetering en verjonging plaats.

Een kanttekening bij het woningbehoefteonderzoek is dat de gebruikte onderzoeksmodellen (Woon 2015 en Primos) nog geen rekening houden met de effecten van extramuralisering van zorg. We brengen de effecten daarvan op dit moment regionaal in beeld.

Daarnaast zijn migratiestromen onvoorspelbaar. Mogelijk leidt dit tot een onderschatting van de vraag naar sociale huurwoningen. Een en ander is mede afhankelijk van hoe de economie en de migratie zich in werkelijkheid zullen ontwikkelen. We houden wat dit betreft de vinger aan de pols, en zullen onze beleidsdoelen voor de sociale huursector bijstellen als de feitelijke ontwikkeling van de vraag daar aanleiding toe geeft.





"Behoefte aan een andere verdeling van bestaand woningaanbod over verschillende deelsegmenten in sociale huursector"





Binnen de sociale huursector worden de volgende deelsegmenten onderscheiden:

### 3.1.1 GOEDKOOP (<€410)

Dit segment, met huren tot aan de zogenaamde kwaliteitskortingsgrens, wordt ook wel aangeduid als 'het souterrain van de woningmarkt'. Het bedient vooral starters en bijzondere doelgroepen. Jongeren tot 23 jaar kunnen alleen in dit segment huurtoeslag krijgen. Tot deze groep behoren ook de jongeren die, omdat ze 18 jaar worden, moeten uitstromen uit jeugdzorgvoorzieningen. Zij hebben in eerste instantie vaak nog ambulante begeleiding nodig om zelfstandig te kunnen wonen. Daarnaast is dit een belangrijk segment voor de huisvesting van vergunninghouders, mede omdat het vaak jonge mannen betreft, al dan niet met een (nareizend) gezin.

Het woningbehoefteonderzoek laat zien dat het aanbod van woningen in dit segment op regionaal niveau groter is dan de vraag. Dit geldt ook voor de meeste gemeenten, met uitzondering van Hendrik Ido Ambacht en in mindere mate Zwijndrecht, waar het overschot betrekkelijk klein is.

Gezien de voorgaande relativering bij het woningbehoefteonderzoek, houden we er rekening mee dat er de komende jaren meer vraag zal zijn naar goedkope huurwoningen dan dit onderzoek voorspelt. Op zowel lokaal als regionaal niveau hanteren we vooralsnog een standstillbeginsel en houden we de voorraad goedkope huurwoningen iets groter dan volgens het woningbehoefteonderzoek nodig is. We monitoren wat de effecten van dit beleid zijn.

Tegelijkertijd streven we ernaar om het aanbod van goedkope huurwoningen zo goed mogelijk te spreiden, juist omdat hier in toenemende mate sprake is van concentraties van kwetsbare inwoners die extra ondersteuning behoeven. Vanuit het perspectief van leefbare wijken en buurten kan dit betekenen dat hier en daar gekozen wordt voor herstructurering, als middel om ruimtelijke concentraties van goedkope huurwoningen te doorbreken.

**"Op zowel lokaal als regionaal niveau hanteren we vooralsnog een stand-still beginsel."**



### 3.1.2 BEREIKBAAR (€411-€635)

Woningzoekenden die op grond van hun inkomen aanspraak kunnen maken op huurtoeslag, krijgen te maken met specifieke wettelijke regels die bekend staan als 'passend toewijzen'. In de praktijk betekent dit meestal dat zij alleen in aanmerking komen voor woningen met een huur tot de zogenaamde aftoppingsgrenzen van €592 voor een- en tweepersoonshuishoudens en €635 voor huishoudens van minimaal drie personen.

De invoering van passend toewijzen leidt tot een vraagverschuiving binnen de sociale huursector.

De vraag naar bereikbare huurwoningen neemt toe en wordt volgens het woningbehoefteonderzoek -zowel regionaal als in de afzonderlijke gemeenten- groter dan het aanbod, vooral in het segment tot €537.

Dit heeft ook te maken met de veranderende samenstelling van de doelgroep, die in toenemende mate uit kleine huishoudens bestaat.

Ook in het bereikbare segment kan het vanuit leefbaarheidsoogpunt wenselijk zijn om door herstructurering ruimtelijke concentraties van bereikbare huurwoningen te doorbreken. Passend toewijzen zorgt er immers ook voor dat huishoudens met een laag inkomen steeds meer bij elkaar komen te wonen. In de (geestelijke) gezondheidszorg is er daarnaast een trend om meer ambulante hulp in de thuissituatie te bieden, in plaats van cliënten op te nemen in een instelling. Deze ontwikkeling heeft een merkbaar effect op de vraag naar- en het samenleven in complexen met goedkope en bereikbare sociale huurwoningen.

**"Als er aan de boven- of onderkant van de sociale  
huursector sprake is van overschotten, kunnen  
bestaande huurwoningen naar het bereikbare segment  
worden overgeheveld."**



Omdat onze ambitie is dat iedereen 'thuis' moet kunnen zijn in de Drechtsteden, willen we ervoor zorgen dat er ook in de sociale huursector voldoende passend en beschikbaar woningaanbod is. Dit betekent dat we monitoren of de voorraad bereikbare huurwoningen de komende jaren moet worden uitgebreid, en of herstructurering in dit segment elders dient te worden gecompenseerd.

Hoewel de gedachten hierbij al snel uitgaan naar nieuwbouw, is dat niet de enige manier om dit doel te realiseren. Als er aan de boven- of onderkant van de sociale huursector sprake is van overschotten, kunnen bestaande huurwoningen door huurverlaging of -verhoging naar het bereikbare segment worden overgeheveld. Uiteraard is dit alleen mogelijk als de kwaliteit van de betreffende woningen (eventueel na renovatie) dit toelaat.

Als er in alle gemeenten sprake is van een (dreigend) tekort aan bereikbare sociale huurwoningen, is ons uitgangspunt dat alle gemeenten ook een bijdrage leveren aan verruiming van dit aanbod. De manier waarop en mate waarin zij dit doen, kan wel verschillen. In samenspraak met de corporaties en huurdersorganisaties kan op lokaal niveau worden uitgewerkt welke combinatie van herprofilering van de bestaande voorraad en aanvullende nieuwbouw hierbij wordt ingezet.

De uitkomsten van dit proces verankeren we in de Prestatie Afspraken Lange Termijn (PALT). Deze omvatten een regionaal deel en een lokale doorvertaling. We monitoren of dit voldoende is om te signaleren en passen de gemaakte afspraken zo nodig aan. De gemeente Hardinxveld-Giessendam en de daar werkzame corporatie Omnivera maken onderdeel uit van een andere woningmarktregio en nemen vooralsnog geen deel aan PALT. De regionale woonvisie van de Drechtsteden vormt in deze gemeente wel het kader voor lokale prestatieafspraken.



### 3.1.3 'DUUR' (€635-€711)

Sinds de invoering van het passend toewijzen in 2015 is het bovenste segment van de sociale huursector in principe alleen nog bereikbaar voor huishoudens met een inkomen boven de huurtoeslaggrens (ca. €22.000 voor kleine huishoudens en ca. €30.000 voor huishoudens van minimaal drie personen), maar onder de liberalisatiegrens van ca. €35.000.

**"Dit is een betrekkelijk kleine doelgroep."**

Dit is een betrekkelijk kleine doelgroep, wat waarschijnlijk ook verklaart waarom het woningbehoefteonderzoek in dit segment een aanbodoverschot laat zien. Deze situatie doet zich in alle gemeenten in meer of mindere mate voor, behalve in Hardinxveld-Giessendam. Een overschot in dit segment biedt kansen om door huurverlaging woningen toe te voegen aan het bereikbare segment, waardoor nieuwbouw niet of in mindere mate nodig is. Een alternatief is om duurdere sociale huurwoningen te verkopen of te liberaliseren, en op die manier een bijdrage te leveren aan de uitbreiding van de voorraad in het middensegment. Ook hiervoor geldt dat op lokaal niveau zal worden bekeken wat het meest wenselijk is.



### 3.2 MIDDENSEGMENT

Het middensegment van de woningmarkt bestaat in onze regio uit huurwoningen vanaf €711 en koopwoningen tot €250.000. In beide segmenten blijft het aanbod volgens het woningbehoefteonderzoek achter bij de vraag.





### 3.2.1 MIDDELDURE HUUR (€711-€850)

Verlaging van de inkomensgrens voor sociale huurwoningen en strengere eisen voor de financiering van koopwoningen hebben ervoor gezorgd dat de behoefte aan middeldure huurwoningen (€711-€850) recent sterk is toegenomen. Zowel in de regio als geheel als in de afzonderlijke gemeenten is de vraag naar dit type woningen nu duidelijk groter dan het aanbod. Tegelijkertijd laat deze ontwikkeling ook zien dat dit segment erg gevoelig is voor marktontwikkelingen en beleidswijzigingen. Bij (structurele) veranderingen in de vraag kan dit type woningen echter vrij gemakkelijk worden verkocht.

### "Ruimte voor private investeerders."

Hoewel woningcorporaties nog wel actief mogen zijn in de vrije huursector, wordt dit door de Woningwet 2015 niet gestimuleerd. De meeste corporaties kiezen er dan ook voor om hun activiteiten in dit segment zoveel mogelijk te beperken. Dit creëert ruimte voor private investeerders, maar helaas moeten we constateren dat de markt deze handschoen nog onvoldoende oppakt. We ontwikkelen een gezamenlijke strategie om beleggers te verleiden om in dit segment te investeren. Daarnaast bespreken we met woningcorporaties wat zij hierbij kunnen betekenen.



### 3.2.2 GOEDKOPE EN MIDDELDURE KOOP (<€250.000)

Het goedkope en middeldure koopsegment is in de Drechtsteden van oudsher sterk vertegenwoordigd. Qua prijsstelling sluit dit segment goed aan op de sociale huursector, wat de doorstroming bevordert en het scheefwonen zou kunnen beperken. Uit het woningbehoefteonderzoek blijkt dat op regionaal niveau het middeldure segment (>€177.400) in evenwicht is, terwijl er in het goedkope segment (<€177.400) sprake is van een beperkt aanbodoverschot. De situatie in de afzonderlijke gemeenten kan echter sterk afwijken van het regionale beeld, zoals de onderstaande tabel schematisch laat zien.

**"Nieuwbouw in het middeldure segment heeft daarom ook een functie bij de huisvesting van nieuwe huishoudens."**

Het regionale beeld zou aanleiding kunnen geven om te stellen dat het aanbod in dit deel van de voorraad niet verder hoeft te worden uitgebreid, en dat fricties tussen vraag en aanbod kunnen worden opgevangen door een herverdeling van woningzoekenden binnen de regio. We verwachten echter dat de beoogde groei van de werkgelegenheid in de Drechtsteden op de middellange termijn (5-10 jaar) zal resulteren in een toenemende vraag naar middeldure (koop)woningen.. Eerder is al aangegeven dat het door de vergrijzing en extramuralisering betrekkelijk lang duurt tot bestaande woningen weer op de markt komen. Op de korte termijn heeft nieuwbouw in het middeldure segment daarom ook een functie bij de huisvesting van nieuwe huishoudens. Nieuwbouw in dit segment creëert daarnaast ook kansen voor individuele gemeenten om de woningvoorraad lokaal meer in balans te brengen.

| gemeente               | verhouding vraag-aanbod<br>middeldure koop |                   |
|------------------------|--------------------------------------------|-------------------|
|                        | <€177.400                                  | €177.400-€250.000 |
| Alblasserdam           | -                                          | -                 |
| Dordrecht              | +                                          | -                 |
| Hardinxveld-Giessendam | -                                          | +/-               |
| Hendrik-Ido-Ambacht    | -                                          | +                 |
| Papendrecht            | +/-                                        | +                 |
| Sliedrecht             | -                                          | -                 |
| Zwijndrecht            | +/-                                        | +/-               |
| Drechtsteden           | +                                          | +/-               |

#### Legenda:

- ++ overschot
- + beperkt overschot
- +/- evenwicht
- beperkt tekort
- tekort



### 3.3 SAMENVATTING OPGAVE SOCIALE HUUR EN MIDDENSEGMENT

Onze ambitie is om alle inkomensgroepen een thuis in de Drechtsteden te kunnen bieden. In aanvulling op de groeiopgave in het duurdere segment, die in hoofdstuk 2 is beschreven, stelt ons dit voor de sociale huur en het middensegment voor de volgende opgaven:

- behoud van voldoende aanbod in het goedkope segment van de sociale huursector (< €410);
- monitoring en eventueel uitbreiding van het aanbod in de bereikbare huursector (€411-€635);
- beperking van het aanbod in de dure sociale huursector (€635-€711);
- uitbreiding van het aanbod in de middeldure huursector (€711-€850);
- uitbreiding van het aanbod in de goedkope en middeldure koopsector (<€250.000).

Om recht te doen aan de lokale situatie, kan de vertaling van deze doelstellingen naar een woningbouwprogramma en prestatieafspraken per gemeente verschillen. Gemeenten geven in hun lokale uitvoeringsparagraaf en het lokale deel (III) van de PALT-afspraken aan hoe ze hiermee om willen gaan. Randvoorwaarden hierbij zijn dat de optelsom van lokale plannen voldoende moet zijn om de regionale opgave te realiseren.



# Bijzonder wonen

Het streven naar een hogere kwaliteit van woningen en attractievere woonmilieus in de Drechtsteden is een rode draad in ons woonbeleid, die we naar de toekomst willen doortrekken.

lees verder ↓



Kwaliteit betekent dat het woningaanbod en de woonomgeving optimaal aansluiten bij de wensen en mogelijkheden van zowel bestaande als nieuwe inwoners, ook als het minder zelfredzame mensen betreft. In de voorgaande hoofdstukken zijn we al ingegaan op de discrepanties tussen vraag en aanbod in de verschillende prijssegmenten van de woningmarkt. In dit hoofdstuk gaan we na hoe 'bijzonder wonen in de Drechtsteden' het beste bij dit kwaliteitsbegrip past. Daarbij wordt aandacht besteed aan duurzaamheid en (langer) zelfstandig wonen voor ouderen en bijzondere doelgroepen.

De concrete vertaalslag naar inzet op kwaliteit wordt gerealiseerd in de lokale uitvoeringsparagraaf. Gemeenten geven concreet aan op welke wijze zij bijdragen aan een kwaliteitsverbetering. Het creëren van de juiste woonmilieus draagt bij aan het behouden en aantrekken van inwoners in en naar de Drechtsteden. En hierdoor kunnen we de sociaaleconomische positie in de regio te versterken. Kwaliteit gaat hier boven kwantiteit.

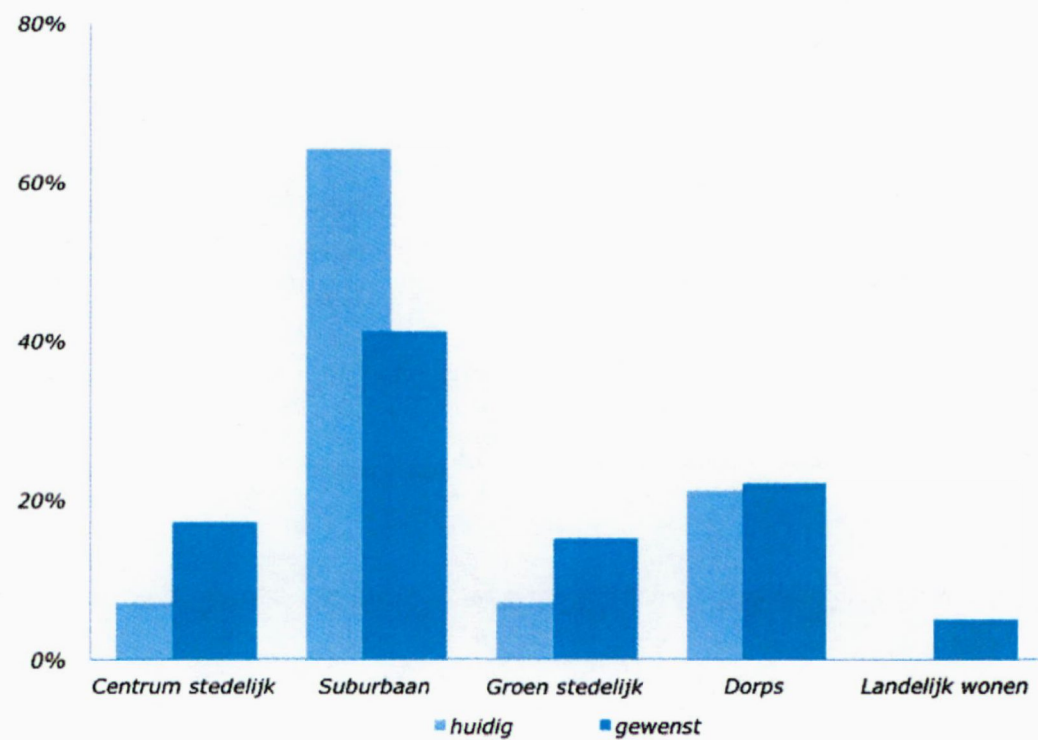


#### 4.1 WOONMILIEUS VERBINDEN

Als afgeleide van het landelijke WOON onderzoek, onderscheiden we in de woningbouw-programmering en de typering van de bestaande voorraad vijf verschillende woonmilieus:

1. **Centrum-stedelijk.** Historische binnensteden en nieuwe stedelijke centra met een centrale ligging, hoge woondichtheid, een hoog voorzieningenniveau en functiemenging.
2. **Suburbaan.** Goed functionerende, bestaande woonwijken. Grotendeels monofunctioneel, maar wel met kleinschalige wijkgerichte winkelcentra.
3. **Groen-stedelijk.** (Villa)wijken aan de stadsrand met een lage bebouwingsdichtheid, veel groen en weinig voorzieningen.
4. **Dorps.** Suburbaan woonmilieu met een dorps karakter, ruim en groen van opzet.
5. **Landelijk.** Lage bebouwingsdichtheid in een overwegend groen gebied; wonen in het landschap, landgoederen.





De figuur hierboven laat zien hoe vraag en aanbod van de verschillende woonmilieus in de Drechtsteden zich tot elkaar verhouden.



Vraag naar centrum-stedelijke woonmilieus is groter dan het aanbod. Met nieuwbouw in de schil rondom de oude binnenstad van Dordrecht (Stadswerven, stationsgebied) spelen we hierop in. Daarnaast is er behoefte aan meer groen-stedelijk, dorps en landelijk wonen. Nieuwbouw aan de randen van de bestaande kernen kan hierin voorzien. We willen het bouwen in de bebouwde kom hiervoor omzetten in een procesvraag en de gemeenten vragen om 'de groene contour te herformuleren' in de lokale uitvoeringsprogramma's. Tot slot blijkt de vraag naar suburbaan wonen veel kleiner dan het aanbod. Een alternatief voor bouwen in het buitengebied kan dan zijn om binnenstedelijk vrijkomende locaties in bestaande woonwijken in lagere dichtheden te bebouwen, bijvoorbeeld door te kiezen voor vrije kavels in plaats van rijtjeshuizen.

"Vraag naar centrum-stedelijke woonmilieus."

De zeven gemeenten geven in hun lokale uitvoeringsparagraaf aan welke bijdrage zij aan deze opgaven willen leveren. Op regionaal niveau monitoren we welk effect dit heeft op de ontwikkeling van vraag en aanbod van de verschillende woonmilieus. Ons uitgangspunt is dat nieuwbouw bijdraagt aan versterking van bestaande wijken. De samenstelling van de bestaande voorraad (veel suburbane milieus, gemiddeld lage WOZ-waarde) brengt dan met zich mee dat overwegend gekozen zal worden voor toevoegingen in het midden- en hogere segment.

"Behoefte aan meer groen-stedelijk, dorps en landelijk wonen."



Een specifiek aandachtspunt bij de (door)ontwikkeling van woonmilieus is de rol van het landschap als vestigingsvoorwaarde. De Drechtsteden hebben prachtige landschappelijke woonmilieus die goed aansluiten op de woonwensen van verschillende doelgroepen. We hebben dit samen met de vereniging Deltametropool in beeld gebracht. Hierbij zijn de volgende bijzondere landschappen geïdentificeerd:

1. **Historisch dijklint.** Hoge en vrije ligging door dijktaf en aangrenzende sloten, groen van erfachtige percelen of bomenstructuur op de dijk, kleine korrel.
2. **Nabijheid polder.** Weidsheid en openheid van de polder, horizon, uitzicht op natuurpark de Biesbosch of uitgestrekte polders.
3. **Rivierfront.** Uitzicht op het water, gevoel van ruimte en vrijheid door de grote maat van de havens en de rivier, bijzonder licht van het water, getijdeverschillen, varende schepen, horizon.
4. **Historisch havengebied.** Pittoreske omgeving met uitzicht op boten. Sterke cultuurhistorische identiteit; historische relatie met water.
5. **Getijdewonen.** Ligging woningen aan/op het water, veel contact met het water, geleidelijke overgangen van land naar het water met bijzondere vegetatie (bevers, getijdeverschillen).
6. **Historisch landmark.** Cultureel erfgoed met een prominente plaats in het landschap en aantrekkingskracht op de omgeving. Identiteit landmark.

## "Vraag naar suburbaan wonen."

Door het water en het landschap in het bebouwd gebied te versterken en de cultuurhistorisch interessante plekken in dit groenblauwe netwerk op te nemen, wordt ook gezorgd voor de verbindingen tussen de kernen en landschappen buiten de kernen, die voor de recreatie belangrijk zijn. De groenblauwe slingers van de regio worden vervolgens verbonden met de linten in de rest van de provincie. Hiermee maken we het wonen in de Drechtsteden nog aantrekkelijker.



## 4.2 DUURZAAMHEID

Investerings in energiebesparing dragen bij aan de kwaliteit en de waarde van woningen. De Drechtsteden streven naar een energie neutrale gebouwde omgeving in 2050. We werken aan een regionale energiestrategie, die we vanaf 2018 gaan uitvoeren. Om energieneutraal te worden, is een combinatie nodig van energiebesparing, duurzame elektriciteit en duurzame warmte. Een prioriteit in de regionale energiestrategie is om de Drechtsteden van het aardgas af te halen. Een kwart van de gasnetten is binnenkort aan vervanging toe en de helft is ouder dan 30 jaar [4]. We willen deze bij voorkeur niet meer vervangen.

Een en ander betekent dat er op vrij korte termijn investeringen moeten worden gedaan in een alternatieve energie-infrastructuur in de gebouwde omgeving. Het gaat hierbij om een transitie naar all-electric, (rest)warmte of geothermie. Ook energiebesparing is van belang. De definitieve keuze voor alternatieve energiebronnen wordt in samenspraak met gebouweigenaren gemaakt.

Behalve aan de energie infrastructuur besteden we ook aandacht aan de duurzaamheid van (nieuwe) woningen. Als lokale overheden proberen we woningcorporaties en projectontwikkelaars te binden op dit thema door bewustwording te kweken en (prestatie)afspraken te maken die de eisen van het Bouwbesluit overstijgen.

**"Drechtsteden streven naar een energie neutrale gebouwde omgeving in 2050."**



#### 4.3 STEVIGE WONINGTYPES

Het woningbehoefteonderzoek [1] geeft behalve over de gewenste prijsklasse ook informatie over het type woningen waar in de Drechtsteden behoefte aan bestaat. Hierbij is eveneens gerekend met drie mogelijke scenario's voor economische ontwikkeling en de effecten daarvan op de koopkracht. Het onderzoek gaat uit van autonome bevolkingsontwikkeling en houdt geen rekening met onze groeistrategie.

In elk economisch scenario neemt de komende 15 jaar vooral de behoefte aan grondgebonden koopwoningen toe. De toename varieert van 4.700 woningen in het meest behoudende, tot 6.700 woningen in het meest uitgebreide scenario. De verschillen tussen de scenario's zijn bij grondgebonden koopwoningen het grootst omdat dit segment het meest gevoelig is voor conjuncturele schommelingen. De behoefte aan koopappartementen neemt toe met 1.750 tot 2.350 woningen.

In de huursector neemt de behoefte aan appartementen volgens het onderzoek toe met 1.550 tot 3.200 woningen. Dit is vooral het gevolg van een groeiende groep eenpersoonshuishoudens en ouderen. Het onderzoek wijst verder uit dat de behoefte aan grondgebonden huurwoningen iets afneemt, omdat de huidige bewoners van deze woningen komen te overlijden en -uitgaande van constante woonpatronen- de nieuwe aanwas voor dit segment beperkt is.

De afname varieert tussen 660 en 1.520 woningen. Wij denken echter dat deze uitkomsten moeten worden gerelativeerd omdat veel, vooral jongere woningzoekenden in de huursector de voorkeur geven aan een grondgebonden woning boven een appartement. Meer aanbod van dit type woningen (door meer huuropzeggingen) kan leiden tot een vraagverschuiving binnen de huursector, waardoor zowel het tekort aan appartementen als het overschot aan grondgebonden woningen uiteindelijk kleiner zullen zijn dan gedacht. De afname varieert tussen 660 en 1.520 woningen. Uiteraard zullen we monitoren of een en ander zich in de praktijk inderdaad zo ontwikkelt.

#### "Tekort aan grotere woningen."

In algemene zin zien we in het woningbehoefteonderzoek ook een theoretisch overschot aan kleinere woningen (40-100m<sup>2</sup>) en een tekort aan grotere woningen (>100m<sup>2</sup>). Dit wijst erop dat veel inwoners graag wat groter zouden wonen. Voor de programmering van nieuwe woningen is dit een belangrijk gegeven.

Naast projectmatige ontwikkelingen willen we ruimte bieden aan innovatieve woonvormen en eigen initiatief van bewoners. Het kan daarbij gaan om diverse vormen van zelfbouw (particulier opdrachtgeverschap), maar ook om bijvoorbeeld concepten voor tijdelijk en/of 'tiny' wonen. Gemeenten geven in hun lokale uitvoeringsparagraaf aan hoe zij hier vorm en inhoud aan willen geven.



### 4.3 STEVIGE WONINGTYPES

Het woningbehoefteonderzoek [1] geeft behalve over de gewenste prijsklasse ook informatie over het type woningen waar in de Drechtsteden behoefte aan bestaat. Hierbij is eveneens gerekend met drie mogelijke scenario's voor economische ontwikkeling en de effecten daarvan op de koopkracht. Het onderzoek gaat uit van autonome bevolkingsontwikkeling en houdt geen rekening met onze groeistrategie.

In elk economisch scenario neemt de komende 15 jaar vooral de behoefte aan grondgebonden koopwoningen toe. De toename varieert van 4.700 woningen in het meest behoudende, tot 6.700 woningen in het meest uitgebreide scenario. De verschillen tussen de scenario's zijn bij grondgebonden koopwoningen het grootst omdat dit segment het meest gevoelig is voor conjuncturele schommelingen. De behoefte aan koopappartementen neemt toe met 1.750 tot 2.350 woningen.

In de huursector neemt de behoefte aan appartementen volgens het onderzoek toe met 1.550 tot 3.200 woningen. Dit is vooral het gevolg van een groeiende groep eenpersoonshuishoudens en ouderen. Het onderzoek wijst verder uit dat de behoefte aan grondgebonden huurwoningen iets afneemt, omdat de huidige bewoners van deze woningen komen te overlijden en -uitgaande van constante woonpatronen- de nieuwe aanwas voor dit segment beperkt is.

Jongere woningzoekenden in de huursector de voorkeur geven aan een grondgebonden woning boven een appartement. Meer aanbod van dit type woningen (door meer huuropzeggingen) kan leiden tot een vraagverschuiving binnen de huursector, waardoor zowel het tekort aan appartementen als het overschot aan grondgebonden woningen uiteindelijk kleiner zullen zijn dan gedacht. De afname varieert tussen 660 en 1.520 woningen. Uiteraard zullen we monitoren of een en ander zich in de praktijk inderdaad zo ontwikkelt.



## "Tekort aan grotere woningen."

In algemene zin zien we in het woningbehoefteonderzoek ook een theoretisch overschot aan kleinere woningen (40-100m<sup>2</sup>) en een tekort aan grotere woningen (>100m<sup>2</sup>). Dit wijst erop dat veel inwoners graag wat groter zouden wonen. Voor de programmering van nieuwe woningen is dit een belangrijk gegeven.

Naast projectmatige ontwikkelingen willen we ruimte bieden aan innovatieve woonvormen en eigen initiatief van bewoners. Het kan daarbij gaan om diverse vormen van zelfbouw (particulier opdrachtgeverschap), maar ook om bijvoorbeeld concepten voor tijdelijk en/of 'tiny' wonen. Gemeenten geven in hun lokale uitvoeringsparagraaf aan hoe zij hier vorm en inhoud aan willen geven.





#### 4.4 LANGER ZELFSTANDIG WONEN

Ouderen willen over het algemeen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Door de extramuralisering van de zorg nemen de mogelijkheden voor ondersteuning in de thuissituatie toe en wordt het lastiger om een indicatie te krijgen voor langdurig verblijf in een zorginstelling. Waar eerder werd aangenomen dat ouderen massaal zouden verhuizen naar een gelijkvloerse woning, is de afgelopen jaren gebleken dat de verhuisgeneigdheid onder deze doelgroep juist erg laag is. De voornaamste verklaring hiervoor is dat ouderen vaak gewend zijn aan lage woonlasten. Verhuizen betekent meestal dat men meer gaat betalen voor een kleinere woning. Veel ouderen willen dit niet of kunnen het zich niet veroorloven. Daardoor bestaat er bij deze doelgroep een groot verschil tussen woonwensen en verhuisgedrag. Inmiddels wordt ervan uitgegaan dat tenminste 95% van de 65-plussers in de huidige woning blijft wonen. In veel gevallen is dit een eengezinswoning [5].

Het aanpassen van bestaande woningen aan de beperkingen die het ouder worden met zich meebrengt, is primair de verantwoordelijkheid van de eigenaar. Dit kan een woningcorporatie of andere verhuurder zijn, maar het eigen woningbezit onder ouderen neemt snel toe. In voorkomende gevallen kan voor woningaanpassingen een beroep worden gedaan op de Wmo. Het is echter geen regel meer dat de gemeente deze verstrekt en betaalt. We willen verhuurders en huiseigenaren daarom stimuleren om (preventief) te investeren in veiligheid en comfort, door hen bewust te maken van het belang hiervan en inzicht te geven in het beschikbare aanbod van producten en diensten. Omdat dit vraagstuk in alle gemeenten ongeveer gelijk is, maken we dit onderdeel van de regionale coördinatie.

**"We willen hoge eisen stellen aan de gebruikskwaliteit van nieuwbouwwoningen."**



Uitgaande van het gegeven dat ongeveer 5% van de oudere huishoudens wél bereid en in staat is om te verhuizen, willen we hoge eisen stellen aan de gebruikskwaliteit van nieuwbouwwoningen in het algemeen en nieuwe appartementen in het bijzonder. Door woningen aanpasbaar en levensloopbestendig te bouwen, kunnen deze ook door ouderen en mensen met een beperkte handicap worden bewoond. In het Convenant Kwaliteit Nieuwbouw Drechtsteden hebben gemeenten, corporaties en marktpartijen daarom de ambitie uitgesproken om levensloopbestendig, veilig en duurzaam te bouwen en ervoor te zorgen dat woningen gelijkvloers en zonder trappen bereikbaar worden gerealiseerd. We willen dit convenant, dat inmiddels verlopen is, per 1 januari 2018 hernieuwen en aanpassen aan recente ontwikkelingen in o.a. het Bouwbesluit. Ook dit pakken we op regionaal niveau op.

Wanneer ouderen hun eengezinswoning verruilen voor een ander woningtype, komen bestaande woningen weer beschikbaar voor de doelgroep waar ze eigenlijk voor bestemd zijn. Ouderen willen echter pas verhuizen als zij een woning gevonden hebben die aan al hun wensen voldoet.

Deze eisen maken het ook voor het groeiende aantal jongere een- en tweepersoonshuishoudens aantrekkelijk om voor een appartement te kiezen. Voor doelgroepen als studenten en jongeren met een laag inkomen, kan op specifieke locaties (zoals het stationsgebied) wel van deze eisen worden afgeweken. Maar gezien het ruime aanbod van kleine, goedkope appartementen in bestaande wijken, is daar nadrukkelijk behoefte aan meer kwaliteit.





#### 4.5 OOG VOOR BIJZONDERE DOELGROEPEN

Met name in de sociale huursector leidt de extramuralisering (en in mindere mate de immigratie) ook tot een toenemende woningvraag van bijzondere doelgroepen. Onder deze noemer vallen mensen die behalve door hun lage inkomen ook op andere levensgebieden kwetsbaar zijn, zoals:

- jongeren en gezinnen met psychosociale problematiek
- slachtoffers van huiselijk geweld
- dak- en thuislozen
- (ex-) verslaafden
- (ex) psychiatrische patiënten
- ex-gedetineerden
- (licht) verstandelijk beperkten
- lichamelijk gehandicapten
- vergunninghouders
- arbeidsmigranten.

Vanaf 2018 monitoren we jaarlijks hoe de kwantitatieve en kwalitatieve vraag van deze doelgroepen zich ontwikkelt en wat dit betekent voor de woningtoewijzing en de verdere ontwikkeling van de sociale voorraad. Mogelijk zal dit leiden tot realisatie van nieuwe, innovatieve woonvormen.

"Gezamenlijk belang om problemen met het zelfstandig wonen van bijzondere doelgroepen te voorkomen."



#### 4.5 OOG VOOR BIJZONDERE DOELGROEPEN

Met name in de sociale huursector leidt de extramuralisering (en in mindere mate de immigratie) ook tot een toenemende woningvraag van bijzondere doelgroepen. Onder deze noemer vallen mensen die behalve door hun lage inkomen ook op andere levensgebieden kwetsbaar zijn, zoals:

- jongeren en gezinnen met psychosociale problematiek
- slachtoffers van huiselijk geweld
- dak- en thuislozen
- (ex-) verslaafden
- (ex) psychiatrische patiënten
- ex-gedetineerden
- (licht) verstandelijk beperkten
- lichamelijke gehandicapten
- vergunninghouders
- arbeidsmigranten.

Vanaf 2018 monitoren we jaarlijks hoe de kwantitatieve en kwalitatieve vraag van deze doelgroepen zich ontwikkelt en wat dit betekent voor de woningtoewijzing en de verdere ontwikkeling van de sociale voorraad. Mogelijk zal dit leiden tot realisatie van nieuwe, innovatieve woonvormen.

**"Gezamenlijk belang om problemen met het zelfstandig wonen van bijzondere doelgroepen te voorkomen."**

Vooralsnog vinden bijzondere doelgroepen een woning via het reguliere woonruimte verdeelmodel, deels door (al dan niet met een voorrangsverklaring) zelf te reageren en steeds vaker door directe bemiddeling vanuit een maatschappelijke- of zorginstelling. Meestal hebben deze huurders een vorm van zorg of begeleiding nodig om zelfstandig te kunnen functioneren en een goede buur te kunnen zijn. Meerderjarige personen kunnen echter niet gedwongen worden om deze ondersteuning te accepteren. Wanneer een huurder vindt dat hij dit niet meer nodig heeft, of als de kwaliteit van de geleverde ondersteuning te kort schiet, kunnen er problemen ontstaan die (ook) een negatief effect hebben op de leefbaarheid in de buurt.

De meeste vormen van ambulante begeleiding vallen onder de verantwoordelijkheid van de gemeente, terwijl de corporaties de taak hebben om alle huurders ongestoord woongenot te bieden. Naast betalingsachterstanden kunnen overlast en onrechtmatig gebruik van de woning (voor bijvoorbeeld een wietplantage) daarom redenen zijn om de huurovereenkomst te ontbinden en de woning te ontruimen. In veel gevallen betekent dit echter dat de huurder en diens eventuele kinderen (nog) afhankelijk(er) worden van sociale voorzieningen. Gemeenten en corporaties hebben daarom een gezamenlijk belang om problemen met het zelfstandig wonen van bijzondere doelgroepen te voorkomen. Vanuit ons opdrachtgeverschap en onze regierol in het sociaal domein willen we een constant kwaliteitsniveau van zorg en begeleiding waarborgen, met de mogelijkheid om daarboven per gemeente maatwerk en differentiatie te kunnen aanbieden.



# Met groeiambitie samenwerken

De zeven gemeenten in de Drechtsteden geven -vanuit hun lokale autonomie- gezamenlijk uitvoering aan deze woonvisie. Een belangrijke stelregel hierbij is dat we -met een gezamenlijke groeiambitie- lokaal doen wat kan, en regionaal wat moet.

lees verder ↓



### 5.1. LOKALE UITVOERINGSPARAGRAAF

Aanvullend op deze regionale woonvisie stellen de individuele gemeenten een lokale uitvoeringsparagraaf op. Hierin worden de regionale ambities verbonden met lokale wensen en mogelijkheden. De lokale uitvoeringsparagraaf concretiseert het woningbouwprogramma: welke locaties worden (her)ontwikkeld? Wat voor woningen worden hier gerealiseerd (type, prijsklasse)? In welk woonmilieu? Elke gemeente geeft hiermee concreet aan welke bijdrage zij levert aan de regionale ambities, en gaat daarbij actief op zoek naar verdichtings- en transformatielocaties. Dit woningbouwprogramma wordt jaarlijks herijkt.

De lokale uitvoeringsparagrafen worden in de conceptfase besproken binnen het regionale samenwerkingsverband (werkgroep wonen/regionaal portefeuillehoudersoverleg), waarbij we nagaan in hoeverre de lokale plannen elkaar versterken of beconcurreren. Daarnaast bekijken we of de optelsom van lokale plannen voldoende is om de regionale ambities te realiseren. Indien zich hierbij knelpunten voordoen, gaan we daar op bestuurlijk niveau het gesprek met elkaar over aan. Een belangrijk aandachtspunt daarbij is wat de regio kan doen om gewenste ontwikkelingen te faciliteren. De definitieve uitvoeringsparagrafen worden vastgesteld door de gemeenteraden.

**"Lokale uitvoeringsparagraaf concretiseert het woningbouwprogramma."**



## 5.2 REGIONALE GROEIAMBITIE

De uitvoering van de woonvisie wordt door de gemeentes gezamenlijk bewaakt en gefaciliteerd. Dit betekent afstemming van lokale programma's en regie op monitoring van de uitvoering. Dit ligt ook in lijn van de rol die de provincie geeft aan regio's in het kader van de Woonvisie. Daarnaast ligt hier een aanjaagrol voor de (her)ontwikkeling van de oeverlocaties en de spoorzone, in relatie tot de groeistrategie. Ook faciliteert de regio de promotie van de Drechtsteden bij ontwikkelaars en woningzoekenden. Tot slot geldt dat het efficiënter is om algemene thema's als duurzaamheid en langer zelfstandig wonen samen met partners in regionaal verband uit te werken, dan om ieder voor zich het wiel uit te vinden.

Vanuit deze regionale rol wordt integraal gestuurd op de realisatie van deze woonvisie. Met het oog hierop wordt een bestuurlijke taskforce woningbouw ingericht, die een aanjagende en faciliterende rol krijgt en de aansluiting zal borgen tussen regionale visie en lokale planvorming. De planmonitor vormt hiervoor de basis. Over de voortgang bij de realisatie van de woonvisie wordt integraal gerapporteerd in het Jaarplan Wonen, dat ter kennisname wordt aangeboden aan de Drechtraad.

In de aanloop naar deze woonvisie hebben we nadrukkelijk gesproken met onze partners binnen het wonen. Binnen de werkgroep PALT werken we structureel samen met woningcorporaties en huurdersorganisaties. Overleg met andere partijen vindt incidenteel plaats. We willen dit een structureel karakter geven. Daarom maken we in het regionaal meerjarenprogramma (RMJP) ruimte voor een jaarlijks breed overleg wonen, waarin we samen met onze partners beoordelen of we op koers zijn en waar we elkaar verder kunnen versterken.

"We richten een bestuurlijke taskforce woningbouw in, die een aanjagende en faciliterende rol krijgt."



### 5.3 PRESTATIE AFSPRAKEN LANGE TERMIJN (PALT)

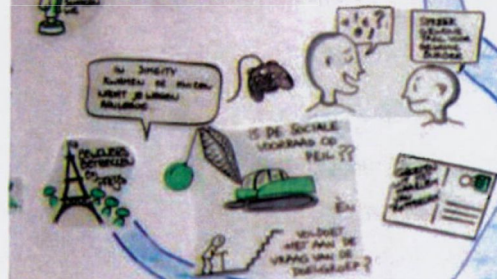
Conform de Woningwet maken gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties jaarlijks prestatieafspraken over de gewenste ontwikkeling van het aanbod van sociale huurwoningen in relatie tot opgaven op het gebied van leefbaarheid, ondersteuning en zorg. De basis hiervoor wordt op regionaal niveau gelegd (deel I+II), waarna een en ander lokaal wordt uitgewerkt in deel III. Als uit deze afspraken een (vervangende) nieuwbouwopgave voortvloeit, wordt deze opgenomen in de lokale uitvoeringsparagraaf. Andere afspraken die van invloed zijn op de samenstelling en beschikbaarheid van de sociale voorraad, worden binnen het kader van PALT uitgevoerd. De jaarlijkse PALT-monitor geeft inzicht in de bereikte resultaten. Deze worden in het bredere kader van de woonvisie geplaatst. Indien nodig worden vanuit de regionale uitvoeringsorganisatie voor de woonvisie agendapunten aangedragen voor de werkgroep PALT.

"Jaarlijkse PALT-monitor geeft inzicht in de bereikte resultaten."





WORKSHOP  
KWALITEIT  
TOEVOEGEN



ETEKENAAR.NL



# WOONVISIE DRECHTSTEDEN

\* TUSSENSTAND \*

6 APRIL  
2017



GOED LEVEN ... VAN ONS ALLEMAAL ...



BELEVING VAN!

GEbruik  
ICONEN



WORKSHOP  
GOUD % DRECHTSTEDEN



VERSTERK NIET  
ALLEEN DIJKEN



HEB WAT  
LEF



WOON  
GENOT

MAAK DE  
PARELS



WORKSHOP  
THUIS IN DE  
DRECHTSTEDEN





#### 5.4 GEBIEDSONTWIKKELING

Een ambitie gericht op kwalitatieve groei vraagt om een robuuste en innovatieve investeringsstrategie. De komende jaren willen we samen ervaring opdoen met een nieuwe vorm van gebiedsontwikkeling waarin waardecreatie centraal staat.

Waardecreatie begint met het geven van (een nieuwe) betekenis aan locaties, bijvoorbeeld door evenementen en andere vormen van tijdelijk gebruik. Dit bevordert het ontstaan van netwerken en communities, die zorgen voor het fundament van waaruit nieuwe woon-en werkmilieus kunnen groeien. Waarde wordt in deze context vertaald naar gebruikswaarde, sociale en maatschappelijke waarde. Vervolgens kan de stap gemaakt worden naar financiële waarde. Vooral voor de oeverlocaties en de spoorzone liggen hier kansen. Wanneer we een gecoördineerde ontwikkeling van de toplocaties op deze wijze mogelijk maken, dan profiteren alle locaties hiervan, is er tijd voor groei en kunnen onderscheidende woonmilieus tot ontwikkeling komen.

"Ontwikkeling van toplocaties voor onderscheidende woonmilieus."



# Hoofdpunten

De woonvisie heeft een groeiambitie om hoogwaardig wonen en een stevige aantrekkingskracht om te werken en verblijven te realiseren.

lees verder ↓



Als samenwerkende gemeenten in de Drechtsteden staan we de komende jaren voor de uitdaging om (de dreiging van) sociaaleconomische achterstand en krimp om te zetten naar kwalitatieve groei. Het bouwen voor de groei is daarbij geen doel op zich, maar een middel om economische en sociale structuren in de Drechtsteden te versterken.

Belangrijk is dat nieuwbouw wordt benut om de geconstateerde discrepanties tussen vraag en aanbod op de woningmarkt zoveel mogelijk weg te nemen en nieuwe doelgroepen te bedienen. Vanuit dit perspectief formuleren we een gezamenlijke groeiopgave om:

1. Het centrum-stedelijke woonmilieu rondom de historische binnenstad van Dordrecht uit te breiden en te versterken, onder meer door een combinatie van woningbouw en voorzieningen op de oeverlocaties (waaronder Stadswerven) en in de directe omgeving van het station.
2. Op de overige oeverlocaties rond het Drierivierenpunt een groen-stedelijk topmilieu te realiseren, met een onderscheidend woningaanbod in het hogere segment, algemeen toegankelijke recreatiemogelijkheden en uitstekende verbindingen over water met de centrale voorzieningen in de regio.
3. Aan de randen van de kernen meer mogelijkheden te creëren voor groen-stedelijk, dorps en landelijk wonen door de groene contour te herformuleren in de lokale uitvoeringsprogramma's.
4. In alle nieuwe ontwikkelingen zoveel mogelijk in te spelen op de vraag naar grondgebonden woningen, middeldure huurwoningen en koopwoningen in het midden- en hogere segment.
5. Op zowel lokaal als regionaal niveau de voorraad huurwoningen iets groter te houden dan volgens het woningbehoefteonderzoek nodig is en te monitoren wat de effecten van dit beleid zijn.
6. Te sturen op maximale energiezuinigheid en een hoge gebruikskwaliteit -in het bijzonder voor ouderen en bewoners met fysieke beperkingen- van de nieuw te bouwen woningen.
7. Te waarborgen dat er voldoende passende woningen beschikbaar zijn en blijven voor woningzoekenden die zijn aangewezen op de sociale huursector.
8. Goed samenleven in wijken en buurten te bevorderen door adequate ondersteuning te bieden bij het zelfstandig wonen van ouderen en bijzondere doelgroepen, en door in bestaande wijken te bouwen voor de doorstroming zodat sociale structuren behouden blijven.



We willen elkaar zekerheid bieden, dat de ambities in deze Woonvisie ook worden gerealiseerd; het vrijblijvende in deze ambities en de realisatie hiervan moet er vanaf. We moeten elkaar hierop durven en kunnen aanspreken. We overwegen hiervoor steviger, elkaar bindende processen te realiseren. We werken die in het komende jaar verder uit.

We geven deze opgaven in ieder geval vorm door vanuit lokale autonomie onze gezamenlijke uitvoeringskracht met een extra groeiambitie te versterken. In aanvulling op de bestaande structuren wordt hiervoor alvast de Task Force woningbouw in ere hersteld. Deze zal – in afwachting van verder bindende afspraken – een centrale rol spelen bij het afstemmen en overeenstemmen over en het faciliteren en aanjagen van de nieuwbouwproductie en gebiedsontwikkeling.

**"Elkaar zekerheid bieden, dat de ambities in deze Woonvisie ook worden gerealiseerd."**